



LA RÉFORME DE LA RÉPARTITION DES CHARGES LOCATIVES DANS LE BAIL COMMERCIAL PAR LA LOI DU 18 JUIN 2014

publié le 14/01/2015, vu 8735 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La répartition des charges dans le bail commercial était auparavant soumise aux dispositions contractuelles du bail. La loi Pinel du 18 juin 2014, dans le but de réduire le contentieux, prévoit une répartition légale de certaines charges locatives.

LA RÉFORME DE LA RÉPARTITION DES CHARGES LOCATIVES DANS LE BAIL COMMERCIAL PAR LA LOI DU 18 JUIN 2014

La répartition des charges dans le bail commercial était auparavant soumise aux dispositions contractuelles du bail. La loi Pinel du 18 juin 2014, dans le but de réduire le contentieux, prévoit une répartition légale de certaines charges locatives.

Lors de la conclusion d'un bail commercial, différents types de charges locatives devront être répartis entre les parties. Il s'agit : des dépenses destinées à l'entretien et au fonctionnement de l'immeuble ; les impôts et taxes relatifs à l'immeuble (impôt foncier, taxe locative...) ; les grosses réparations ; ainsi que les travaux d'entretien.

Dans le cadre des baux commerciaux, la loi ne prévoyait pas de répartition spécifique des charges locatives entre bailleur et preneur, que ce soit dans le code civil ou le code de commerce.

Cette répartition des charges et dépenses est donc le plus souvent effectué selon la volonté des parties, dans le contrat de bail. Le juge étant amené, le cas échéant, à interpréter les clauses du bail.

Cette situation créait en pratique un important contentieux sur la répartition des charges entre preneur et bailleur. En conséquence, **la loi Pinel du 18 juin 2014** a intégré à l'article **L.145-40-2 du code de commerce** visant à régir les charges récupérables par le bailleur.

Ces dispositions visent d'une part à opérer une répartition légale de certaines (I) et d'autre part, portent obligation d'établir un état annuel récapitulatif des charges (II).

I – La répartition des charges imposée par la loi du 18 juin 2014

Les grosses réparations :

L'article L.145-35 du code de commerce a précisé les charges pouvant faire l'objet d'un recouvrement par le bailleur, ainsi que leur répartition.

Il dispose que les dépenses relatives aux **grosses réparations** ne pourront désormais plus faire l'objet d'une prise en charge par le preneur, interdisant toute clause en ce sens.

Par conséquent, le bailleur devra obligatoirement assumer le coût des réfections portant sur les fondations ou les gros murs.

De même, la loi fait relever des grosses réparations « *les dépenses ayant pour objet de **remédier à la vétusté** ou de **mettre en conformité** avec la réglementation le bien loué* ».

Cette disposition devra faire l'objet d'interprétation par les juridictions afin de pouvoir en établir les contours précis, mais il ne semble pas que celle-ci vise à priver le preneur de toute obligation de réaliser des travaux de mise en conformité.

Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article exclut des grosses réparations « *les **travaux d'embellissement** dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique* ».

Ce dernier alinéa pose de nombreuses incertitudes en l'absence d'une définition de l'embellissement. On peut se notamment se demander si des travaux de rénovation englobant des grosses réparations pourraient être mis à la charge du locataire.

Les taxes et impôts :

La loi du 18 juin 2014 prévoit que les impôts et taxes dont le bailleur est le redevable légal ne pourront faire l'objet d'un recouvrement conventionnel selon les termes du bail.

Cependant une dérogation est envisagée par le texte, qui permet que la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local (par exemple la taxe d'ordure ménagère) soient mis à la charge du preneur.

II – L'obligation d'établissement d'un état récapitulatif

La loi du 18 juin 2014 établit une liste d'informations que le bailleur doit annuellement communiquer au preneur.

L'article L.145-36 du code de commerce impose l'envoi d'**un état annuel récapitulatif des charges** avant le 30 septembre de l'année suivant celle au titre duquel il a été établi.

Cependant, le texte ne fournit pas de sanction au défaut de communication de l'état annuel par le bailleur. Un arrêt rendu sur la base des seules dispositions contractuelles prévoit dans ce cas la reddition des comptes (Cass. 3e civ., 5 nov. 2014, n° 13-24.451).

De plus, le locataire qui en fait la demande peut demander la communication de tout document permettant de justifier le montant des charges, taxes et impôts dont il a la charge.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67